

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 21-06-2010

Mødedato Mandag d. 21. juni 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben..... 3

Punkt 1: Referat - Åben

Referat Plan- og Miljøudvalget

Ekstraordinært møde

Dato	21. juni 2010
Tid	14:30
Sted	Fasanvej 1, udvalgslokalet
NB.	Der er arrangeret bustransport fra Fasanvej 1 kl. 14.30.
Fraværende	Ingen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Pia Karlsen (V) Paul Rode Andersen (F) Jens Hedegaard Kristensen (A) Erik Sørensen (A)



Indholdsfortegnelse

	Side
1. Naturvurdering på svineproduktion, Skævevej 112, Dybvad	7
2. Opførelse af tæt-lav bebyggelse Sæbyvej 73, Frederikshavn	9
3. Nedrivning af bevaringsværdig bygning - Hjørringvej 194A, 9900 Frederikshavn	11
4. Inddragelse af ejendommen Esbjerggade 6 i bydelscenter Gl. Skagensvej, Frederikshavn	13
5. Forespørgsel om ombygning af ejendom Krøyersvej 10, Skagen	15
6. Opførelse af lagerhal Bækvej 9, Frederikshavn	18
7. Om- og tilbygning af helårsbeboelse Solsbækvej 49, Sæby	20
8. Dispensation fra Lokalplan 4.78.0 Rebslagervej Sæby	23
9. Dispensation til at opføre 2 skure ved sommerhus på Klitgårdsvej 18, Sæby	25
10. Ansøgning om indretning af beboelse i udhus og tilbygning af nyt udhus Hjortsholmsvej 2, Skagen	27
11. Ansøgning om etablering af nye boliger i tiloversblevne landbrugsbygninger på Ellinggård, Mariendalsvej 16 i Elling	29
12. Henvendelse vedr. behov for udlæg af nye erhvervsarealer i Sæby	31
13. Landzonesag, tilbygning Ravnholtvej 41, Frederikshavn	33
14. Ansøgning om nedrivning af ældre hestestald/udhus på ejendommen Vesterbyvej 9 Skagen	35
15. Opførelse af nyt indgangsparti og udskiftning af vinduer Skolegade 6, Frederikshavn	36
16. Kommunal kvalitetskontrakt 2010	38
17. Orienteringssag - Naturklagenævnets afgørelse i sag om ridesti, Napstjert	40
18. Orienteringssag - Afgørelse fra Naturklagenævnet vedr. opførelse af ridehal, Napstjert Mose Vej 6, Jerup	42
19. Efterretningssag - Klage over terrænregulering Anchersvej 6A, Skagen	43
20. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser	44
21. Efterretningssag - Afgørelse fra Naturklagenævnet, Gyldenvangsvej 4, Sulbæk, 9900 Frederikshavn	45

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	58152/10	Åben	Skævevej 112 - oversigtskort
2	50716/10	Åben	Principiel ansøgning
2	58221/10	Åben	Indsigelse mod påtænkt opførelse af 9 lejligheder
3	51041/10	Åben	Ansøgning
3	50831/10	Åben	Bevaringsværdi
3	65392/10	Åben	Indsigelse mod nedrivning
3	50740/10	Åben	Foto 1
3	50739/10	Åben	Foto 2
3	50737/10	Åben	Foto 3
3	50736/10	Åben	Foto 4
3	50734/10	Åben	Foto 5
4	59869/10	Åben	Oversigtskort
4	59867/10	Åben	Principiel ansøgning om udvidelse af rammeområde FRE.BC.10.34
5	45658/10	Åben	Protokol Plan- og miljøudvalget 12.08.08
5	537949/08	Åben	Beliggenhedskort
5	45693/10	Åben	Fotooptagelser
5	46548/10	Åben	Projektbeskrivelse
5	58159/10	Åben	Udstykningsplan
5	58190/10	Åben	Grundstørrelser ved Raabergaard
5	58090/10	Åben	Udstykningsplan
5	41259/10	Åben	Revideret ansøgning om indretning af 7 boliger
6	45773/10	Åben	Principiel ansøgning.pdf
7	49946/10	Åben	Principiel ansøgning om om- og tilbygning af helårsbolig
7	54128/10	Lukket	Partshøring retur
7	55303/10	Lukket	Partshøring retur
7	56059/10	Lukket	Partshøring retur
7	57610/10	Åben	Indsigelse mod projektet
7	59382/10	Åben	VS: vedr. byggesagsnr. 10/4415
8	56791/10	Åben	Dispensationsansøgning, oversigtskort, situationsplan og facade
9	56056/10	Åben	Ansøgning, situationsplan, dispensationsansøgning og luftfoto
10	51722/10	Åben	Plan, snit og facader 2.pdf
11	53718/10	Åben	Idéskitse Ellinggård.pdf
12	56550/10	Lukket	Henvendelse fra Frederikshavn Erhvervsråd
13	45303/10	Åben	Foto af hus.pdf
13	45301/10	Åben	Plantegning.pdf
13	45300/10	Åben	Byggeansøgning som brev.pdf
13	59907/10	Åben	Supplerende bemærkninger fra ansøger
13	59901/10	Åben	Oversigtskort
15	68290/10	Åben	Ansøgning med projekt og foto.pdf
15	68292/10	Åben	Foto fra 1998.pdf
16	42888/10	Åben	Kommunal kvalitetskontrakt 2010
17	55554/10	Åben	Følgebrev og afgørelse i sagen om et rideforbud - Napstjert by

18	55762/10	Åben	- jeres j.nr.: 08/11839 - Udsendt afgørelse.pdf Afgørelse fra naturklagenævnet i sagen om opførelse af ridehal i Natura 2000-område - Napstjert Mose Vej 6
19	54594/10	Åben	Afgørelse Statsforvaltningen

1. Naturvurdering på svineproduktion, Skævevej 112, Dybvad

Åben sag

Sagsfremstilling

Ejeren af Skævevej 112, Dybvad har søgt om udvidelse af svineproduktionen på ejendommen.

Sagsnr: 08/16296

Forvaltning: TF

Sbh: anmh

Besl. komp: PMU

Ifølge Husdyrgodkendelsesloven er arealer over 2,5 ha, der er registreret som overdrev efter Naturbeskyttelseslovens § 3, samtidig omfattet af § 7 i Husdyrgodkendelsesloven. Ved udvidelse eller ændring af et husdyrbrug der ligger i en afstand af mindre end 300 m fra et sådant §7-areal, må der ikke være en stigning i ammoniakemissionen fra det pågældende husdyrbrug.

Frederikshavn Kommune har vurderet, at to overdrev der i sig selv er under 2,5 ha (areal A og B på vedlagte kortbilag) er funktionelt sammenhængende med et § 7-overdrev over 2,5 ha (areal C). Ejendommen Skævevej 112 ligger dermed mindre end 300 m fra et § 7-areal og der må ikke være en stigning i ammoniakemissionen fra ejendommen i forbindelse med den ansøgte udvidelse.

Forvaltningen har besigtiget arealerne og har lagt følgende til grund for vurderingen:

Overdrev A, B og C er adskilt af områder med eng samt vandløb. Frederikshavn Kommune vurderer, at de "fremmede elementer" mellem overdrevene, i form af eng og vandløb, udgør en beskeden del af det samlede overdrevsområde og at de derfor kan betragtes som en helhed, rent biologisk. Overdrevene ligger endvidere på begge sider af vandløbet med overdrevsskrænter på begge sider. Derfor er der også tale om, at overdrevene, rent landskabeligt, er en del af en helhed. Kommunen har samlet vurderet at overdrevene er funktionelt sammenhængende og dermed er omfattet af § 7 i Husdyrloven.

Vurderingen er foretaget med udgangspunkt i vejledningen om naturbeskyttelseslovens § 3.

Frederikshavn Kommune har lavet tilsvarende vurderinger af funktionelt sammenhængende overdrev i 3 tilsvarende sager. I de tre sager blev konsekvensen ligeledes at ejendommen lå i bufferzone I og at der derfor ikke måtte være en stigning i ammoniakemissionen fra anlægget. Ingen af de tre sager er blevet påklaget til Miljøklagenævnet. Ansøger har i alle tre tilfælde indrettet projektet, så det overholder kravet om ingen mer-emission.

LandboNord har, på vegne af ansøger, anmodet om at få sagen forelagt for PMU. Ansøger er ikke enig med Frederikshavn Kommune i vurderingen af, at der er tale om funktionelt sammenhængende overdrev.

Juridiske konsekvenser

Kommunens afgørelse om at der er tale om funktionelt sammenhængende

overdrev og at ejendommen dermed ligger under 300 m fra et areal omfattet af § 7 i Husdyrgodkendelsesloven kan påklages af ansøger til Miljøklagenævnet.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- forvaltningens vurdering af, at de tre overdrev (A, B og C) er funktionelt sammenhængende fastholdes

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Et flertal John Christensen, Pia Karlsen og Jens Hedegaard Kristensen ønsker at meddele tilladelse. Erik Sørensen og Paul Rode Andersen tiltræder indstillingen. Paul Rode Andersen begærer sagen i byrådet.

Bilag

Skævevej 112 - oversigtskort (dok.nr.58152/10)

2. Opførelse af tæt-lav bebyggelse Sæbyvej 73, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Potentiel køber af ovennævnte ejendommen ansøger om principiel tilladelse til at nedrive den nuværende bebyggelse og i stedet efter ny planlægning at opføre tæt-lav boligbebyggelse i form af 9 gårdhuse på ejendommen. Køber oplyser, at boligerne ikke er ejerboliger, men til udlejning.

Ejendommen har et grundareal på 3.345 m² og ligger helt ud til kysten. Den er bebygget med et parcelhus med indbygget garage på 476 m² samt 32 m² udhus. Disse bygninger ønskes nedrevet.

I stedet ønskes opført gårdhuse i 3 rækker hver med 3 huse på hver 92 m². Bebyggelsen bliver i et plan med fladt tag. Den bageste række dog med lidt forskudt plan, således at der herfra er udsigt hen over de andre huse. Der bliver gårdhave med udhus og parkering mod vest og have med terrasse mod øst. Husene opføres med hvidpudsede facader med felter i sortmalet træværk og med fladt tag med tagpap.

Etagearealet bliver samlet 828 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 24,8 %. Grundarealet til den enkelte bolig bliver 372 m².

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område FRE.B.12.05 og omfattet af byplanvedtægt nr. 49.

Af kommuneplanen fremgår, at området forbeholdes helårsbeboelse i form af parcelhuse med kun et beboelseshus på hver grund, bebyggelsesprocent max. 30% og max. 1 etage uden udnyttet tagetage.

Byplanvedtægten udlægger området til parcelhuse med en bolig på hver grund. Mindste grundstørrelse er 900 m² og max. bebyggelsesprocent på 25 %.

Fra 4 naboer er modtaget brev hvoraf fremgår, at de og andre i Bangsbostrand er kraftig modstandere af projektet, Brev vedlægges dagsorden.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en byplanvedtægt/lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i byplanvedtægten/lokalplanen det vil sige vedtægtens mål og anvendelse. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

Området i Bangsbostrand mellem Sæbyvej og kysten er karakteriseret ved relativ åben parcelhusbebyggelse med grundstørrelser på min 900 m². Indenfor de senere år er en ny bebyggelsesform dvs. rækkehuse til udlejning indfundet sig på

Sagsnr: 10/4479

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

vestsiden af Sæbyvej langs den sydlige del.

Ejendommen Sæbyvej 73 er med 3345 m² en meget stor ejendom, der har vist sig vanskeligt at omsætte i de her år. Der vil umiddelbart ved nedrivning af den nuværende bebyggelse kunne udstykkes i 3 evt. 4 grunde med dispensation.

Ejendommen ligger midt i en række af andre større ejendomme helt ud til Kattegatkysten. Ved opførelse af gårdhuse på ejendommen og måske over tid også på andre af de større ejendomme i området, vil karakteren af området punktvis ændre sig. En udvikling, der giver et mere varieret boligtilbud med kystnær beliggenhed og dermed også en mulighed for at tiltrække en bredere kreds af interesserede.

En et-etages bebyggelse med hvide facader og tagpap er lig øvrig bebyggelse i området og således søgt tilpasset bedst mulig.

En grundstørrelse på 372 m² i gennemsnit overstiger kommuneplanens generelle krav på min. 300 m² for tæt-lav bebyggelse indenfor Frederikshavn by. I øvrigt er nærmeste naboejendom langs Sæbyvej kun på 345 m².

Til ejendommen er der i dag udlagt privat fællesvej fra Sæbyvej og ca. 20 meter mod øst i en bredde på ca. 2,7 meter. Adgangsveje til de enkelte boliger er kun vist 2 meter brede. Dette er for smalt og skal forøges i bredden.

Realisering af projektet betinger udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- der meddeles principiel tilladelse til igangsætning af ny planlægning med henblik på realisering af det ansøgte gårdhusprojekt med 9 huse på ejendommen Sæbyvej 73. Ansøger forestår denne planlægning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Sagen udgår

Bilag

Principiel ansøgning (dok.nr.50716/10)

Indsigelse mod påtænkt opførelse af 9 lejligheder (dok.nr.58221/10)

3. Nedrivning af bevaringsværdig bygning - Hjørringvej 194A, 9900 Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 10/4462

Forvaltning: TF

Sbh: jabo

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen har ansøgt om tilladelse til at nedrive en driftsbygning på en tidligere landbrugsejendom beliggende Hjørringvej 194, 9900 Frederikshavn.

Ansøgning omfatter nedrivning af eksisterende staldbygning.

Bygningen er i Kommuneplantillæg nr. 85 for Frederikshavn Kommune udpeget som bevaringsværdig og er i SAVE registreringen tildelt en bevaringsværdi på 3.

Ansøgningen begrundes med, at bygningen er delvist sammenstyret på grund af vinterens sne. Bygningen er ikke nødvendig for ejerens anvendelse af ejendommen. Ejeren har oplyst at omkostningerne til genopførelse ikke står mål med de anvendelsesmuligheder, som ejeren ser for bygningerne.

Ansøger har præciseret, at der ikke er planer om senere at søge bygningen genopført.

Ejendommen er ikke pålagt landbrugspligt. Ansøgte kræver derfor ikke godkendelse af jordbrugskommissionen før nedrivning.

Det ansøgte har været i offentliggjort i perioden 6. maj 2010 til 9. juni 2010. Der er i perioden kommet en indsigelse fra Bangsbo Museum & Arkiv.

Bangsbo museum & arkiv:

Bangsbo museum anfører, at bygningen indgår som en del af en trelænget landbrugsejendom og at en nedrivning vil amputere hele komplekset og gårdens samlede værdi vil blive påvirket.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at bygningen indeholder historiske kvaliteter, men at en øjeblikkelig genopførelse/istandsættelse er pågående nødvendig for at kunne bevare bygningen og den historiske reference for eftertiden.

På baggrund af bygningens aktuelle tilstand vurderes almindelig vedligeholdelse ikke at være tilstrækkelig for at sikre bygnings bevaringshensyn, og derved vurderes der ikke at grundlag for at nedlægge for forbud og udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Juridiske konsekvenser

Efter Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter

planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Ved offentliggørelsen skal kommunen give offentligheden en frist på mindst 4 og højst 6 uger til at fremsætte indsigelser mod nedrivningen.

Kommunen kan således modsætte sig ansøgte nedrivning ved nedlæggelse af § 14-forbud med efterfølgende pligt til udarbejdelse af en bevarende lokalplan indenfor 1 år. Jf. planlovens § 49 kan ejeren af en bygning som iht. en lokalplan ikke må nedrives under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarketsdirektøren indstiller, at

- bygningen kan nedrives som ansøgt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning (dok.nr.51041/10)

Bevaringsværdi (dok.nr.50831/10)

Indsigelse mod nedrivning (dok.nr.65392/10)

Foto 1 (dok.nr.50740/10)

Foto 2 (dok.nr.50739/10)

Foto 3 (dok.nr.50737/10)

Foto 4 (dok.nr.50736/10)

Foto 5 (dok.nr.50734/10)

4. Inddragelse af ejendommen Esbjerggade 6 i bydelscenter

Gl. Skagensvej, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 10/5268

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Potentiel køber af ejendommen Esbjerggade 6 ønsker principiel stillingtagen til udvidelse af bydelscenter Gl. Skagensvej med henblik på at inddrage ovennævnte ejendom heri.

Ansøger anfører, at der i bydelscenteret er mulighed for et samlet butiksareal for dagligvarer og almindelige udvalgsvarer på 5.000 m². Der er en restrumlighed af en størrelse, der ifølge ansøger ikke kan placeres indenfor rammerne af det udlagte bydelscenter. Derfor ansøges om at inddrage ejendommen Esbjerggade 6 i området.

Ansøger har erfaring i udvikling af butiksbyggeri fra bl.a. Horsens.

Ejendommen Esbjerggade 6 er bebygget med en rødstens villa af ældre dato samt udhus. Grundarealet udgør 7.459 m².

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område FRE.E.10.32. Heraf fremgår, at området skal anvendes til erhvervsformål dvs. virksomheder, der kan give anledning til mindre påvirkning af omgivelserne, virksomhedsklasse 2, 3 og 4.

Jf. kommuneplanretningslinie 1.2.1 kan der etableres detailhandel indenfor afgrænsningen af de i kommuneplanen udlagte detailhandelsområder.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 stk.1 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Jf. samme §'s stk.3 kan kommunalbestyrelsen indenfor byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Planmæssige konsekvenser

Bydelscenter Gl. Skagensvej har i dag et samlet butiksareal på knap 3.000 m². Der er således en restrumlighed på ca. 2000 m² til nye dagligvare- og almindelige udvalgs varebutikker.

Området afgrænses i dag af Gl. Skagensvej, Constantiavej og Vendsysselvej. Området er tilnærmelsesvis fuldt udbygget. Restrumligheden kan således kun udnyttes gennem ændret anvendelse af eksisterende ejendomme eller nedrivning

og nyopførelse.

Inddragelse af arealer nord for Vendsysselvej mellem Skagensvej og Esbjerggade inkl. ejendommen Esbjerggade 6 betyder, at også eksisterende produktionsvirksomhed inddrages. Endvidere bliver bydelscenteret nabo til eksisterende betonværk med de gener det måtte give.

Jf. lov om planlægning § 5 p kan bydelscenteret ikke udvides med hensyn til butiks-m². I en by med Frederikshavns størrelse må bydelscentre ikke blive større end 5.000 m².

I det nuværende erhvervsområde er der næsten kun ejendommen Esbjerggade 6, der ikke er udnyttet og bebygget. Området har været meget populært for håndværksmestre til opførelse af lagerfaciliteter med værksted og kontor.

Det er forvaltningens vurdering, at ejendommen Esbjerggade 6 bør fastholdes til erhvervsformål.

Der vurderes ikke ud fra planlægningsmæssige hensyn behov for at udvide bydelscenter Gl. Skagensvej i fysisk udstrækning. Der er 2 dagligvarebutikker, kiosk og benzinsalg mv. indenfor bydelscenteret, hvilket vurderes tilstrækkeligt til betjening af bydelen. Afstanden til bymidten i Frederikshavn er ikke større end, at bymidten er det naturlige sted for udvalgsvarerhandel.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- der meddeles afslag på ønsket om inddragelse af ejendommen Esbjerggade 6 i bydelscenter Gl. Skagensvej med henblik på anvendelse til detailhandel. Ansøger henvises til at udvikle ejendommen til erhvervsformål i overensstemmelse med kommuneplanen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.59869/10)

Principiel ansøgning om udvidelse af rammeområde FRE BC.10.34 (dok.nr.59867/10)

5. Forespørgsel om ombygning af ejendom Krøyersvej 10, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 08/7243
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Der er fremsendt projekt for ombygning af gårdanlægget samt opdeling af grunden i 7 selvstændige helårsboliger på ejendommen Raabergaard, Krøyersvej 10, Skagen.

Projektet er en viderebearbejdelse af ombygningsplaner som blev principbehandlet på møde i Plan- og miljøudvalget den 12. august 2008, hvor udvalget anbefalede, at ansøger i samarbejde med forvaltningen udarbejder et projekt til udvalgets godkendelse, der tager hensyn til bygningernes bevaringsværdi, gårdrummets karakter samt oprindelige udtryk.

Projektet omfatter en opdeling af stuehuset i to lejligheder (som nuværende) og i den eks. bevaringsværdige lade langs østskel indrettes 3 garager, nordøstlængen nedrives og afkortes for at genskabe den oprindelige vestlige passage til gårdspladsen og indrettes med 4 boliger. I tidligere mødingsplads indrettes 2 garager og endelig opføres en ny vestlænge som indrettes med 2 garager og 1 bolig.

Der er desuden fremlagt en principiel udstykningsplan som angiver 7 grunde med 5 grunde på mellem 210-260 m² og 2 grunde på hver 375 m² samt et fælles vej-sti-gårdspladsareal på 850 m².

Ejendommen har et samlet grundareal på 2.742 m².

Juridiske konsekvenser

Projektet indebærer en opdeling af ejendommen i 7 selvstændige boliger efter udstykning, hvilket medfører grundstørrelser som væsentligt strider mod lokalplanens bestemmelser om mindste grundstørrelser på 600 m² og ved dobbelthuse 500 m² pr. hus, jf. planens § 4.1 og vil derfor kræve en dispensation herfra.

Selvom der konkret er tale om en helt unik ejendom i lokalplanområdet, skal evt. præcedensvirkning ift. at nedrive bevaringsværdig bebyggelse samt dispensation fra grundstørrelsesbestemmelser iagttages. Således verserer der en byggesag på naboejendommen Søren Skomagers Vej 3 som også omfatter nedrivning af de bevaringsværdige bebyggelser samt udstykning i enten 2 mindre selvstændige grunde eller et nyt dobbelthus.

Planmæssige konsekvenser

Efter fremlæggelse af de oprindelige planer er der igangsat en ny bevarende

lokalplanlægning for området og Lokalplan nr. SKA.242.B blev vedtaget på byrådsmødet 28. april 2010 som afløser for Lokalplan nr. SKA.5, der som rammelokalplan ikke indeholdt specifikke bebyggelsesregulerede bestemmelser.

Forvaltningen har drøftet projektet på møde med ansøger og det er forvaltningens udgangspunkt, at Raabergaard er en helt særegen ejendom som meget væsentligt adskiller sig fra de øvrige ejendomme indenfor lokalplanen, som ikke eksplicit tager højde for ejendommens helt særlige karakter.

Med udgangspunkt i dette vurderer forvaltningen overordnet, at projektet er en konstruktiv viderebearbejdning af de oprindelige planer og at projektet samlet set vil være til gavn for det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Raabergaard og i det hele opfylder lokalplanens bevaringshensyn.

Projektet medfører således, at stuehuset og den ældste og mest bevaringsværdige del af avlsbygningerne opretholdes, og at den resterende og yngste del af avlsbygningerne nedrives, men genopføres med et bygningsudtryk, der er tilpasset de gamle bygninger og det samlede gårdanlæg.

Det er dog samtidig Forvaltningens opfattelse, at projektet, særligt hvad angår grundstørrelser, bør justeres for at opnå bedre overensstemmelse med det nugældende plangrundlag samt de omkringliggende grunde. Der er udarbejdet en oversigt over de tilgrænsende grundstørrelser som varierer meget i spektret mellem 365 m² og 1327 m².

For så vidt angår bebyggelsen tæthed fremgår det af ansøgningen, at den samlede ombyggede bebyggelse opnår en bebyggelsesprocent på 31,6 og et bebygget areal på 18,6 %. Iht. lokalplanens § 7.1 fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 35 for hver enkelt grund (ved 1,5 plan bebyggelse) og et maksimalt bebygget areal på 20%.

Forvaltningen vurderer som udgangspunkt ikke, at det ansøgte vil medføre væsentligt øgede trafikale problemer i området, forudsat at projektet tillader de i lokalplanen fastlagte bestemmelser vedr. parkeringsforhold på egen grund.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- projektet bygningsmæssigt fastholdes i forhold til de bevaringshensyn der er tilgodeset, men at grundstørrelser i højere grad tilnærmes det nuværende plangrundlag ved maksimalt at opdele ejendommen i 5 selvstændige grunde eller at bestemmelser i Lokalplan nr. SKA.242.B vedr. min. grundstørrelser overholdes

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Et flertal tiltræder det fremsendte projekt på 7 boliger. Paul Rode Andersen tiltræder forvaltningens indstilling.

Bilag

Protokol Plan- og miljøudvalget 12.08.08 (dok.nr.45658/10)

Beliggenhedskort (dok.nr.537949/08)

Fotooptagelser (dok.nr.45693/10)

Projektbeskrivelse (dok.nr.46548/10)

Udstykningsplan (dok.nr.58159/10)

Grundstørrelser ved Raabergaard (dok.nr.58190/10)

Udstykningsplan (dok.nr.58090/10)

Revideret ansøgning om indretning af 7 boliger (dok.nr.41259/10)

6. Opførelse af lagerhal Bækvej 9, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Ejer af ovennævnte ejendom ansøger om principiel tilladelse til opførelse af lagerhal på 175 m² på ovennævnte ejendom. Hallen påtænkes anvendt til begge ejeres motorbåde.

Sagsnr: 10/4076
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Ejendommen er en nedlagt minkfarm, hvor flere af de oprindelige bygninger stadig henstår.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område FRE.F.10.21 og omfattet af Lokalplan 10.21.01 delområde 10.

Heraf fremgår, at der i området kan etableres golfbane, og området må ikke bebygges.

Juridiske konsekvenser

Jf Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, det vil sige planens mål og anvendelse.

Planmæssige konsekvenser

Lokalplan 10.21.01 for Flade Enge er delvis afløst af lokalplanen for Palm City. Begge planer har til formål at udlægge areal til golfbane.

Opførelse af ny bebyggelse på ejendommen Bækvej 9 vil hindre realisering af lokalplanens formål og kan derfor ikke godkendes.

På ejendommen er der en del gamle bygninger tilbage fra minkfarmtiden. Disse bygninger kan anvendes til lagerfunktioner/ oplag af ejeres både frem til, at ejendommen inddrages til golfformål.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarketsdirektøren indstiller, at

- der meddeles afslag på opførelse af ny lagerbygning på ejendommen Bækvej 9

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Principiel ansøgning.pdf (dok.nr.45773/10)

7. Om- og tilbygning af helårsbeboelse Solsbækvej 49, Sæby

Åben sag

Sagsfremstilling

Arkitekt ansøger på vegne af ejer om principiel tilladelse til om- og tilbygning af ovennævnte ejendom. Faktuelt er der tale om at nedtage eksisterende beboelse og opføre ny 118 m² beboelse med nord- og vestfacade beliggende som nuværende beboelse.

Grundarealet udgør 595 m² og den fremtidige bebyggelsesprocent bliver ca. 19 %.

Ansøgningen begrundes med nuværende beboelses beskedne størrelse på 55 m², og husets ringe stand.

Det om- og tilbyggede hus bliver med muret facade og tag af tagpap. Husets totalhøjde bliver lavere end nu, da det placeres lavere på grunden og i øvrigt indpasses, så det følger det skrånende terræn mod syd.

Ejendommen Solsbækvej 49 er beliggende i Kommuneplan 2009-2020 område SAE.04.84. Heraf fremgår, at området skal anvendes til kystnært friareal. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.

Frem til Kommuneplan 2005 for Sæby var ejendommen en del af boligområdet vest for Solsbækvej.

Partshøring af naboer på vestsiden af Solsbækvej mfl. har givet anledning til enkelte bemærkninger:

- principielt bør friarealet friholdes for bygninger og beplantninger af hensyn til det fri udsyn fra indfaldsvejen, som nabo medvirkes gerne til at eksisterende bebyggelse erstattes af nybyggeri i form og materialevalg tilpasset dette specielle område.
- konstruktive forslag vedrørende hegn og beplantning.
- projektet er i strid med kommunens pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.
- ingen bemærkninger, kun at det er helt ok, at der bliver bygget.

Ansøgers kommentarer:

- Der forligger aftale mellem nabo og ansøger om hegn og beplantning.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udførelse af beføjelser i medfør af lovgivningen. Indenfor byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens

Sagsnr: 10/4415
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Jf. Lov om planlægning § 14 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen Solsbækvej 49 er en lovlig etableret bebyggelse, der uagtet kommuneplanens mål om, at hele området skal anvendes til kystnært rekreativt areal, kan forblive der altid. Eneste mulighed for at realisere kommuneplanens mål fuldt og helt er ekspropriation. Evt påbud efter lov om planlægning § 14 og efterfølgende lokalplan hindrer ikke bibeholdelse af eksisterende lovlig anvendelse. En evt. lokalplan kan alene hindre udvidelse og fornyelse af den nuværende bebyggelse.

Lov om planlægning § 12's forbudsbestemmelse kan ikke bringes i anvendelse her, da området er udlagt til offentligt formål. Der er alene bestemmelsen om at virke for kommuneplanens gennemførelse der finder anvendelse.

Fornyelse af bebyggelsen på ejendommen Solsbækvej 49 ændrer ikke ved de faktiske forhold i området. Ejendommen er beliggende i den sydvestlige del af området. Arealet omkring huset (indenfor eget matrikkelsskel) er anlagt som have, tilkørselsareal mv. og er ikke et areal med offentlig adgang.

Der kystnære friareal ændres ikke hverken i størrelse eller brugsmæssig ved fornyelse af bebyggelsen.

Forvaltningen vurderer, at pligten til at virke for kommuneplanens gennemførelse er tilgodeset. Bestemmelsen om, at der ikke kan opføres ny bebyggelse i området vurderes at skulle tilsikre, at arealets omfang og brugsmæssige værdi ikke forringes.

Den ny bebyggelses størrelse og placering vurderes tilpasset den kystnære beliggenhed og også ved lavere placering i terrænnnet hensynet til naboejendomme vest herfor.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarketsdirektøren indstiller, at

- der meddeles principiel tilladelse til fornyelse af bebyggelsen på ejendommen Solsbækvej 49 med det ansøgte husprojekt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Principiel ansøgning om om- og tilbygning af helårsbolig (dok.nr.49946/10)

Partshøring retur (dok.nr.54128/10)

Partshøring retur (dok.nr.55303/10)

Partshøring retur (dok.nr.56059/10)

Indsigelse mod projektet (dok.nr.57610/10)

VS: vedr. byggesagsnr. 10/4415 (dok.nr.59382/10)

8. Dispensation fra Lokalplan 4.78.0 Rebslagervej Sæby

Åben sag

Sagsfremstilling

Ejer af Rebslagervej 11 i Sæby har søgt om tilladelse til at opføre en carport med udhus ved enfamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Sagsnr: 10/3756
Forvaltning: TF
Sbh: linl
Besl. komp: PMU

Bygningsreglement 2008: Ifølge dette kan carporte m.v. opføres i naboskel, når visse betingelser er overholdt. Bl.a. må disse bygninger på de første 2,5 m fra skellet ikke være højere end 2,5 m. Carporten på Rebslagervej 11 ønskes opført med saddeltag som boligen og i en højde på ca. 3,85 m i afstanden 2,5 m fra naboskellet.

Det har i nogle boligområder været seneste, administrative praksis, at give tilladelse til at opføre carporte m.v. i en højde på op til 3,5 m i afstanden 2,5 m fra skellet. Dette er sket efter en konkret vurdering i den enkelte sag, herunder f.eks. en nabohearing.

Lokalplan: Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.87.0, som er vedtaget 21. juni 2005. Ejendommen er beliggende i delområde I, som indeholder 9 ejendomme med enfamiliehuse alle opført efter lokalplanens vedtagelse. I lokalplanens § 7.2 er der følgende bestemmelse: *Der må ikke opføres bebyggelse eller overdækninger som f.eks. carport mindre end 5 m fra vejsskel.*

Der er søgt om dispensation til at opføre carporten **2,54 m fra vejsskel.**

Teknisk Forvaltning oplyser, at der indenfor delområdet er meddelt dispensation til at opføre en carport 4,80 m fra vendeplads ved 1 ejendom. Der er i øvrigt ikke meddelt dispensation til byggerierne indenfor lokalplanen. En dispensation kan danne præcedens. Lokalplanen var vedtaget før grundene blev solgt. Det vil sige, at betingelserne var kendt af køber.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- der meddeles afslag til dispensation fra lokalplan
- der meddeles tilladelse til at opføre carporten med saddeltag og med højde op til 3,5 m i en afstand på 2,5 m fra naboskellet

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Dispensationsansøgning, oversigtskort, situationsplan og facade (dok.nr.56791/10)

9. Dispensation til at opføre 2 skure ved sommerhus på Klitgårdsvej 18, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 10/3474

Forvaltning: TF

Sbh: linl

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

På ejendommen Klitgårdsvej 18 i Lyngså er der søgt om tilladelse til at opføre 2 skure. Der er i forvejen på ejendommen opført et sommerhus og en garage.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 vedr. kystområdet nord for Voerså. I dennes § 4 stk. 1.a er der følgende bestemmelse: *På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres et enkelt sommerhus til (sommer)bolig for een familie, samt et enkelt hertilhørende udhus evt. rummende garage. Sommerhus og udhus skal indbyrdes placeres således at bebyggelsen danner et samlet hele.*

Teknisk forvaltning har ikke meddelt afslag til ansøger, men foreslået, at der i stedet opføres en tilbygning til eks. bebyggelse. Der skønnes ikke at være noget til hinder for dette.

Ifølge Bygningsreglementet kan der på visse betingelser og uden tilladelse opføres indtil 2 bygninger under 10 m² på hver ejendom. Men bestemmelser i en lokalplan/byplanvedtægt er gældende forud for Bygningsreglementet vedrørende dette. Byplanvedtægten har været gældende siden 1973 og var tinglyst på denne, da ejer i 2010 købte ejendommen. Der er i området meddelt nogle få dispensationer fra bestemmelsen om 2 bygninger på hver grund. Men overordnet er Byplanvedtægten vedrørende dette administreret restriktivt i Sæby kommune.

Ejer ønsker opført de 2 skure for at lette adgang til brænde samt ind/udflytning af havemøbler m.v. Ejer påtænker at flytte permanent til sommerhuset ved pensionering.

Teknisk Forvaltnings bemærkninger:

Hvis der meddeles tilladelse til det ansøgte, vil dette kunne danne præcedens i området.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- der meddeles dispensation fra Byplanvedtægten
- der fremover administrativt kan meddeles dispensation fra Byplanvedtægten til opførelse af 2 småbygninger efter Bygningsreglementets bestemmelser vedrørende dette

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning, situationsplan, dispensationsansøgning og luffoto (dok.nr.56056/10)

10. Ansøgning om indretning af beboelse i udhus og tilbygning af nyt udhus Hjortsholmsvej 2, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 09/12161

Forvaltning: TF

Sbh: jaiv

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Hjortsholmsvej 2, matr. nr. 228 B Skagen Bygrunde Skagen ansøger om tilladelse til etablering af beboelse i eksisterende udhus og samt tilbygning til eksisterende udhus.

Det nuværende udhus har et areal på 26,3 m², der ønskes indrettet til beboelse. Tilbygningen til udhuset har et areal på 11,5 m², denne tilbygning opføres i forlængelse af den eksisterende bygning. Bygningens ydre er projekteret med ydervægge i træ og tagbeklædning af tegl. Højden fra terræn til overkant tagrygning oplyses til 4,67 meter.

Ansøger oplyser, at man er villig til at udføre tilbygningen i sten.

Ansøgeren fremhæver i sin ansøgning, at udhuset tidligere (1954-1974) har været anvendt til beboelse for tidligere ejere. Ansøgeren lægger til grund for at indrette udhuset til beboelse, at det vil være vanskeligt at tilbygge/udbygge hovedhuset, pga. husets beliggenhed på grunden og samtidig er det et ønske bevare hovedhuset i sin nuværende form.

Der ansøges om dispensation for følgende:

1. Dispensation til tilbygning af eksisterende udhus med en højde større end 2,5 meter
2. Dispensation for overskridelse af bebyggelsesprocenten i mindre grad
3. Dispensation for beboelse nærmere end 2,5 meter fra naboskel

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af Lokalplan SKA.244.B.

Ejendommen er ikke optaget som bevaringsværdig i lokalplanen; men byggestilen på både hovedhus og udhus er udført efter den lokale byggestil i Østerby.

Det nuværende udhus er opført med ydervægge af teglsten, taghældning på 45 grader og med tagbeklædning af røde tegl.

Grundens areal er 281 m². Det bebyggede areal for hovedbygningen er 60 m² og 25 m² for udhuset. Det bebyggede areal af grundens udgør 21 % for hovedbygningen. Hovedbygningen har et udnyttet areal på 30 m² i tagetagen. Bebyggelsesprocenten udgør 32 %. Udhuset er beliggende 1,15 meter fra naboskel.

Ved en ændring af det eksisterende udhus til beboelse vil bebyggelsesprocenten stige fra de nuværende 32 % til 40,5 %. Med en ændring af udhus til beboelse vil det bebyggede areal for ejendommen stige fra de nuværende 21 % til 30 %.

Projektet vil medføre, at beboelsen ikke er samlet i en bygning på ejendommen; men opdelt i hovedhus og anneksbygning til hovedhuset.

Projektet vil kræve følgende dispensationer fra lokalplanen:

1. Afsnit 7.1 der fastsætter et bebygget areal på 20 % . Projektet vil medføre et bebygget areal på 30 %.
2. Afsnit 7.1 der fastsætter bebyggelsesprocenten på 35 %. Projektet vil medføre en bebyggelsesprocent på 40,5.
3. Afsnit 7.5 der fastsætter en max højde på 4,5 meter cm for garager, udhuse mv. beliggende nærmere skel end 2,5 meter. Projektet viser en højde på 4,67 meter.
4. Bygningsreglementet BR-2008.
5. Indretning af beboelse nærmere naboskel end 2,5 meter.

Indstilling

Teknik og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- der meddeles afslag på det ansøgte

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Plan, snit og facader 2.pdf (dok.nr.51722/10)

11. Ansøgning om etablering af nye boliger i tiloversblevne landbrugsbygninger på Ellinggård, Mariendalsvej 16 i Elling

Åben sag

Sagsnr: 10/4630
Forvaltning: TF
Sbh: POHN
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Ellinggård beliggende Mariendalsvej 16 i Elling har ansøgt om tilladelse til at nedrive hovedparten af driftsbygningerne på Ellinggård med henblik på at opføre et bygningskompleks i 2 etager indeholdende 26 boliger med samme beliggenhed som de tidligere driftsbygninger, suppleret med 5 helt nye boliger beliggende syd for Amagervej. 8 af de 26 boligerne foreslås placeret på tomten af en nedrevet ladebygning. Projektet indeholder i alt 31 boliger. Boligerne betegnes som senior- og retræteboliger.

To eksisterende bygninger opretholdes, og foreslås indrettet som henholdsvis værksted og stald.

Kun en af bygningerne er registreret i Kommuneatlasset med en bevaringsværdi på 5.

Det ansøgte vil fordrø udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan, der overfører arealet til byzone. Et sådant kommuneplantillæg vil kun kunne godkendes, såfremt der kan opnås accept fra Miljøcenter Århus og projektet skal i den forbindelse forholde sig til kommunens regnskab over udlagte arealer til boligformål og principperne for inddragelse af nye byzonearealer. Arealet vil i givet fald komme til at ligge som en selvstændig byenhed ca. 500 fra byzonegrænsen til Elling By. Den eksisterende rummelighed, alene i lokalplanlagte områder i Elling by, er p.t. ca. 60 boligenheder. Derudover er der i tilknytning til Elling by, inden for kommuneplanens rammer, byzonearealer, der ikke er taget i brug, på 34 ha med en rummelighed på mindst 300 boligenheder.

Den gældende Kommuneplan giver umiddelbar mulighed for at indrette 10 ferieboliger i tiloversblevne landbrugsbygninger.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- det meddeles ejeren, at udvalget vil forelægge projektet for Miljøcenter Århus med henblik på at opnå accept af et nyudlæg til boligformål gennem udarbejdelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Idéskitse Ellinggård.pdf (dok.nr.53718/10)

12. Henvendelse vedr. behov for udlæg af nye erhvervsarealer i Sæby

Åben sag

Sagsnr: 10/4088

Forvaltning: TF

Sbh: laen

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Der er modtaget henvendelse fra Frederikshavn Erhvervsråd vedr. behov for udlæg af nye erhvervsarealer i Sæby-området. Baggrunden for henvendelsen er, at Erhvervsrådet oplever, at der er ved at være så få erhvervsarealer til rådighed i Sæby, at der er risiko for, at eksisterende virksomheder ved behov for udvidelser kan blive nødt til at flytte fra området og at nye virksomheder ikke kan tilbydes de arealer, de har brug for. For at kunne tilgodese lokaliseringsbehovene for alle typer af erhverv skal der være udlagt arealer til erhverv i alle virksomhedsklasser samt være arealer til virksomheder, der forlanger præsentable omgivelser såvel som virksomheder uden behov for en visuel profilering. Henvendelsen har bl.a. baggrund i et konkret tilfælde med en eksisterende virksomhed i Sæby, som i forbindelse med en udvidelse af virksomheden har behov for en ny lokalitet i byen. Da virksomheden ikke finder, at det nuværende udvalg af erhvervsarealer opfylder virksomhedens behov, overvejer ejerne at flytte den ud af kommunen. Forvaltningen er i forvejen i dialog med den pågældende virksomhed vedr. mulighederne for en ny placering indenfor allerede lokalplanlagte arealer.

Frederikshavn kommune har en række erhvervsarealer til salg i Sæby og der er desuden udlagt arealer i kommuneplanen som p.t. er privatejede, men en stor del af de arealer, der er til rådighed/salg, er allerede reserveret til interesserede købere. Der er derfor risiko for, at der i løbet af kort tid opstår mangel på egnede lokaliseringsmuligheder for nye og eksisterende erhvervsaktiviteter i området.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009-2020 udlagt nye perspektivområder til erhvervsformål ved Ålborgvej/Otto Bannersvej, ved Volstrup Skole samt syd for Transportcentret.

Som det fremgår af henvendelsen, er der derudover beliggende nogle velegnede arealer syd for det eksisterende erhvervsområde ved Marsvej/Jupitervej. Disse er dog tidligere blevet udtaget af kommuneplanlægningen, da der på daværende tidspunkt var udlagt for store erhvervsarealer i Sæby Kommune set i forhold til de af Nordjyllands Amt fastsatte grænser for udlæg af arealer til byudvikling. Ved udformningen af det eksisterende erhvervsområde nord for arealerne er der ved placering af veje osv. skabt mulighed for, at der kan ske en udvidelse af arealerne mod syd.

Fælles for alle de ovennævnte områder er, at de er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser - OSD. Indtil de statslige vandplaner vedtages, gælder retningslinjerne i regionplan 2005 for Nordjyllands Amt om grundvandsbeskyttelse. Frederikshavn Kommune kan igangsætte geologiske undersøgelser af jordbunds- og grundvandsforhold i områderne med henblik på en evt. efterfølgende anvendelse af områderne til erhvervsformål. Det er usikkert,

hvilket resultat, der vil komme ud af undersøgelserne, og hvilke reelle udvidelsesmuligheder, der efterfølgende vil være i området. Såfremt det vil vise sig, at den naturlige beskyttelse af grundvandet i området er meget ringe, vil dette i værste fald kunne bevirke, at der alligevel ikke kan bygges på arealerne eller at der kun kan bygges på skærpede vilkår. Under alle omstændigheder kan arealerne først tages i brug efter at der er udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan for arealerne. Ibrugtagningen kræver udover afklaringen af grundvandsforholdene også accept fra Miljøcenter Århus. Forvaltningen er i gang med at indhente tilbud på undersøgelse af jordbundsforholdene. Der er endnu ikke klarhed over, hvilket leje prisen for undersøgelserne vil komme til at ligge i og hvordan disse kan finansieres.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- mulighederne for at foretage en udvidelse af erhvervsområdet ved Jupitervej/Marsvej undersøges nærmere
- arbejdet med undersøgelse af de geologiske forhold i områderne opprioriteres og forelægges økonomiudvalget med henblik på finansiering af forundersøgelserne. Herefter kan det afklares, hvilke af arealerne, der er mest egnede til anvendelse til erhvervsformål og den nødvendige planlægning kan igangsættes. Sagen genoptages derefter
- der tages kontakt til Miljøcenter Århus med henblik på en afklaring af, hvor store arealer man vil acceptere inddraget til erhvervsformål

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Henvendelse fra Frederikshavn Erhvervsråd (dok.nr.56550/10)

13. Landzonesag, tilbygning Ravnsholtvej 41, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Ravnsholtvej 41, 9900 Frederikshavn ansøger om tilladelse til 9 m² tilbygning ved inddragelse af overdækket terrasse. Ønsket er at kunne udvide køkkenet fra nuværende ca. 10 m² til ca. 19 m².

Sagsnr: 10/4024
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Ejendommen er registreret som et sommerhus beliggende i landzone med et grundareal på ca. 3,8 ha, et bebygget areal på 109 m² og et boligareal på 141 m². Desuden er jf. BBR registreret et udhus med et bebygget areal på 15 m².

Efter ejers oplysninger er ejendommen oprindelig en landbrugsejendom fra år 1900, men overgik i 1967 til en anvendelse som sommerhus.

Ejendommen er beliggende relativt isoleret med stor afstand til nabobebyggelser som er registreret som landbrugsejendomme.

Juridiske konsekvenser

Udvidelse af en bygnings boligareal kræver byggetilladelse og landzonetilladelse jf. planlovens §35, stk. 1.

Området er beliggende indenfor skovbyggelinien og det ansøgte vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Planmæssige konsekvenser

Iht. kommunens administrationspraksis for udvidelse af sommerhuse i landzone gives som udgangspunkt tilladelse til udvidelse af boligarealet op til maksimalt 100 m². Denne praksis er blevet håndhævet meget restriktivt og desuden stadfæstet ved klagemyndigheden.

Det ansøgte omfatter en udvidelse af boligarealet fra 141 m² til 150 m² og selvom der er tale om en relativ beskeden udvidelse på kun 9 m², vil det samlede boligareal efter tilbygningen meget væsentligt overskride praksis og således kunne danne præcedens i efterfølgende sager. Grænsen er sat ud fra den vurdering, at et boligareal på op til 100 m² med rimelighed kan rumme de faciliteter som man i dag kan forvente i et sommerhus sammenholdt med hensynet til ikke at opføre større bebyggelser i landzonen end højst nødvendigt.

I den konkrete sag er der dog tale om særlige forhold, idet ejendommen oprindeligt er opført som et helårshus (landbrugsejendom) og derved i udgangspunktet ofte opnår et større boligareal end sædvanligt for sommerhuse.

Endvidere er der bygningsmæssigt tale om særlige forhold, idet ansøgte tilbygning

medfører en meget begrænset bygningsmæssig ændring, der kun omfatter etablering af gulv samt ydervægge omkring terrassen, hvor husets tagkonstruktion ikke ændres og således, at det bebyggede areal ikke udvides.

Det må dog fastholdes, at sommerhuset med et nuværende boligareal på 141 m² må være muligt evt. ved omdretning af eks. bolig at kunne rumme de faciliteter som man kan forvente til et sommerhus i dag og på den baggrund synes udvidelsen ikke nødvendig.

Naturmyndighed vil være indstillet på at ville meddele dispensation fra skovbyggelinien.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- der meddeles afslag til ansøgte udvidelse af boligarealet op til 150 m², idet der er tale om en meget væsentlig overskridelse af kommunens praksis for kun at meddele tilladelse til udvidelse af boligarealet op til 100 m² for sommerhuse i landzone og der er ikke i den konkrete sag særlige forhold der kan begrunde en fravigelse af praksis

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Foto af hus.pdf (dok.nr.45303/10)

Plantegning.pdf (dok.nr.45301/10)

Byggeansøgning som brev.pdf (dok.nr.45300/10)

Supplerende bemærkninger fra ansøger (dok.nr.59907/10)

Oversigtskort (dok.nr.59901/10)

14. Ansøgning om nedrivning af ældre hestestald/udhus på ejendommen Vesterbyvej 9 Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/5309
Forvaltning: TF
Sbh: jaiv
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejeren af Vesterbyvej 9, Skagen, matr. nr. 96 Skagen Bygrunde, Skagen ansøger om tilladelse til nedrivning af ældre hestestald/udhus. Ejeren har oplyst, at bygningens østside er styrtet sammen og den øvrige del af bygningen er i overhængende fare for sammenstyrtning.

Det er ansøgeren ønske, efterfølgende at få tilladelse til opførelse af ny bygning i Skagen stil med ydervægge af lodrette brædder og rødt tegltag. Det er ansøgerens ønske at en ny bygning, som delvis tænkes udført på samme sted som den nuværende bygning, udføres som dobbelt overdækket carport med værksted og opbevaringsrum. (Der foreligger ikke projekt af et nyt byggeri).

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i område der er omfattet af Lokalplan SKA.242. Bygninger er i lokalplanen optaget som bevaringsværdig. I kommuneatlasset er ejendommene vurderet med en middelbevaringsværdi (2).

Bygningen er i en dårlig bygningsmæssig stand. Store dele af bygningen er styrtet sammen, og forvaltningen har efter en besigtigelse på ejendommen vurderet, at den øvrige del af bygningen er i meget dårlig stand. Det er forvaltningens vurdering, at pga. bygningens stand, at der kan tillades en nedrivning, såfremt ejeren er indstillet på at opføre en ny bygning i samme størrelse og udseende som den nuværende.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- der meddeles tilladelse til nedrivning af bygningen, såfremt ejeren er indstillet på at opføre en ny bygning i samme størrelse og udseende, som den nuværende, for at sikre opretholdelse af den samlede bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

15. Opførelse af nyt indgangsparti og udskiftning af vinduer Skolegade 6, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 10/5939
Forvaltning: TF
Sbh: chaa
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Rådgiver ansøger på vegne af Frederikshavn Kommune om tilladelse til at opføre nyt indgangsparti og udskiftning af vinduer i del af ovennævnte ejendom, "Maskinhallen".

Det nye indgangsparti opføres med glasfacade og paptag, som en let og transparent forbindelse mellem de 2 husfløje ud mod Skolegade.

Bag glasfacaden bliver der gangforbindelse mellem de 2 husfløje i stuen og i 1. sals højde.

Forbindelsen mellem de 2 fløje er i dag en lukket gangkasse i 1. sals højde.

I den nordlige fløj udskiftes vinduerne, således at disse føres tilbage til udseende lig udskiftningen i sydfløjen i 2005, dog tilføjet en ekstra vandret sprøse. Samme vinduer er i dag store glasruder kun opdelt med 1 vandret sprøse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 619-1 og for så vidt den ydre fremtræden også lokalplan 15.01.10.

Ejendommen er bevaringsværdig med bevaringsværdien 3 jf. SAVE-registreringen. Registreringen indeholder bemærkning om, at vinduesformaterne bør tilpasses bygningens arkitektur.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med en lokalplans bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter samme lovs § 19.

Planmæssige konsekvenser

Indgangsparti med glasfacade trukket lidt tilbage i forhold til de 2 bygningsfløje i mursten vurderes tilpasset den eksisterende bebyggelse på en harmonisk og god måde. Glassets lethed gør mellembygningen tilpas anonym. Med valget af glas som facademateriale bliver også den bagvedliggende facade på selve maskinhallen synlig.

De nye vinduer er i søgt tilpasset husets arkitektur i udformning og placering, herunder også hensynet til de allerede isatte vinduer i sydfløjen i forbindelse med renoveringen her i 2005.

Alt i alt en væsentlig forskønnelse af bygningen i overensstemmelse med Lokalplan 15.01.10 Facader og Skilte.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- udvalget godkender nyt indgangsparti og vinduesudskiftning Skolegade 6, Frederikshavn som ansøgt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning med projekt og foto.pdf (dok.nr.68290/10)

Foto fra 1998.pdf (dok.nr.68292/10)

16. Kommunal kvalitetskontrakt 2010

Åben sag

Sagsfremstilling

Som følge af en ændring i den kommunale styrelseslov skal kommunerne senest den 1. juli 2010 offentliggøre en kommunal kvalitetskontrakt på www.brugerinformation.dk. Kvalitetskontrakten skal dække alle borgerrettede serviceområder og indeholde kvantificerbare, tidsfastsatte mål for kvalitetsudviklingen. Kvalitetskontrakten ændrer sig med tiden, efterhånden som mål opfyldes eller forældes. Byrådet fastlægger kvalitetskontrakten og følger årligt op på målene.

Sagsnr: 10/1468

Forvaltning: UE

Sbh: elw i

Besl.

komp: SOU/BUU/KFU/SUU/AMU/TU/PMU/ØU/BR

Målene i kvalitetskontrakten er en politisk ramme. De er ikke en udtømmende liste over kommunens politiske mål, ligesom de ikke er bindende retningslinjer, der fastlægger rettigheder for borgerne.

Direktionen har udarbejdet forslag til kvalitetskontrakt for Frederikshavn Kommune, der dækker alle serviceområder og vedlægges som bilag. Fagudvalgene indstiller mål for egne serviceområder til byrådets godkendelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- sagen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Indstilling - Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Direktionen indstiller, at

- udvalgene anbefaler de respektive kvalitetsmål som beskrevet i bilaget til byrådets godkendelse

Beslutning Kultur- og Fritidsudvalget den 9. juni 2010

Anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 16. juni 2010

Anbefales.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Kommunal kvalitetskontrakt 2010 (dok.nr.42888/10)

17. Orienteringssag - Naturklagenævnets afgørelse i sag om ridesti, Napstjert

Åben sag

Sagsnr: 08/11839

Forvaltning: TF

Sbh: clrk

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde d. 6. oktober 2009 at tilsidesætte rideforbud på en gennemgående privat fællesvej igennem Napstjert Mose. Rideforbuddet blev tilsidesat efter naturbeskyttelseslovens §26, stk. om adgang på veje og stier i det åbne land og §23, stk. 9 om færdsel i private skove.

Lodsejerne påklagede afgørelsen til naturklagenævnet som d. 20. april 2010 besigtigede sagen sammen med lodsejere, rytter og interesseorganisationer.

Naturklagenævnet har nu truffet sin afgørelse:

Kommunens tilsidesættelse af rideforbuddet på vejen som forløber igennem det åbne land er stadfæstet, mens nævnet omgør kommunens afgørelse på den del af stien der forløber igennem skov. Da skoven er under 5 ha er det nævnets opfattelse at kommunen ikke har hjemmel til at tilsidesætte et forbud.

Nævnet bemærker desuden at erhvervsmæssig ridning fra eksempelvis rideskoler og stutierier forudsætter ejernes tilladelse.

Endelig bemærker naturklagenævnet at såfremt kommunen ønsker sikkerhed for ridemulighederne i området, kan det ske ved at kommunen som vejmyndighed optager vejen som en offentlig sti, hvor ridning som udgangspunkt er tilladt.

Forvaltningen bemærkninger

Forvaltningen konstaterer at det med nævnets afgørelse om, at rideforbuddet ikke kan tilsidesættes igennem det lille stykke skov, nu reelt ikke er muligt at benytte den gennemgående vej for ryttere. Desuden slår nævnet fast at ridning fra rideskole kræver ejernes tilladelse og derved vil ridning med udgangspunkt fra rideskolen på Napstjert Mosevej 6 ikke længere være tilladt.

Spørgsmålet om at optage vejen som en offentlig sti med mulighed for ridning har tidligere været behandlet i Teknisk Udvalg som dengang besluttede ikke at optage vejen som offentlig sti.

Forvaltningen vil herefter håndhæve rideforbuddet overfor rytterne.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Til orientering.

Bilag

Følg brev og afgørelse i sagen om et rideforbud - Napstjert by - jeres j.nr.: 08/11839 - Udsendt afgørelse.pdf (dok.nr.55554/10)

**18. Orienteringssag - Afgørelse fra Naturklagenævnet vedr.
opførelse af ridehal, Napstjert Mose Vej 6, Jerup**

Åben sag

Sagsnr: 09/5876

Forvaltning: TF

Sbh: laly

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Naturklagenævnet har 17. maj 2010 stadfæstet kommunens landzonetilladelse af 29. september 2009 til opførelse af ridehal med lager og maskinhus på i alt 1.082 m² på ejendommen Napstjert Mose Vej 6, 9981 Jerup.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarketsdirektøren indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Til orientering.

Bilag

Afgørelse fra naturklagenævnet i sagen om opførelse af ridehal i Natura 2000-område - Napstjert Mose Vej 6 (dok.nr.55762/10)

19. Efterretningssag - Klage over terrænregulering Anchersvej 6A, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/4850
Forvaltning: TF
Sbh: kejn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Statsforvaltningen Nordjylland har behandlet klage over en foretaget terrænregulering samt manglende bortledning af tagvand, i forbindelse med byggeri Anchers vej 6A, 9990 Skagen.

Klagen omhandler blandt andet de følgeskader som ejeren af naboejendommen, mener at terrænreguleringen og den manglende bortledning af tagvandet fra boligen, har medført deres fælles mur.

Teknisk Forvaltning har ved besigtigelse konstateret at terrænreguleringen var ført tilbage til tidligere niveau. Endvidere indgik forvaltningen og ejeren af ejendommen i nov. 2009 en aftale om at der skulle etableres en faskine til opsamling af tagvandet, samt at der udføres fugt- og frostsikring på den side af muren som vender ind mod Anchers vej 6A. Disse tiltag er udført i marts 2010.

Teknisk Forvaltningen vurderer at forholdene på ejendommen Anchers vej 6A er bragt i orden. Det er denne afgørelse ejeren af naboejendommen har påklaget.

Afgørelse: Statsforvaltningen stadfæster Frederikshavn Kommunes afgørelse af 3. juli 2008.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- sagen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Til efterretning.

Bilag

Afgørelse Statsforvaltningen (dok.nr.54594/10)

20. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser

Åben sag

Sagsfremstilling

Der er meddelt følgende landzonetilladelser efter Planlovens § 15:

- Opførelse af erstatningsbolig på Mejlingvej 100, 9900 Frederikshavn
- Opførelse af bolig og udhus på Ørtoftvej 105, matr. nr. 4 a Ll. Ørtoft By, Volstrup sogn. Eksisterende bolig nedrives
- Opførelse af legeplads på ejendommen beliggende Toften 1, matr. nr. 6 x, Lyngså By, Albæk samt anvendelse af en del af matr. nr. 6 bb, Lyngså By, Albæk, Bakkevang 3 til boldspil
- Ombygning af eksisterende driftsbygning til værelser til ferieudlejning samt lovgiggørelse af udvidelse af boligarealet for stuehuset på ejendommen beliggende Østkystvejen 85, matr. nr. 5a, Lyngså By, Albæk. Det samlede boligareal for stuehuset er herefter 275 m².

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarketsdirektøren indstiller, at

- sagen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2010

Sagen udsættes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Til efterretning

Sagsnr: 07/1167

Forvaltning: TF

Sbh: læn

Besl. komp: PMU

21. Efterretningssag - Afgørelse fra Naturklagenævnet, Gyldenvangsvej 4, Sulbæk, 9900 Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 10/5734

Forvaltning: TF

Sbh: libr

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har tidligere meddelt landzonetilladelse til at opføre en tilbygning på 154 m² til boligarealet og integreret vognport på 41 m² samt en overdækning på 33 m² på ejendommen Gyldenvangsvej 4, Sulbæk, 9900 Frederikshavn. Der blev samtidig søgt om lovliggørelse af en arkadeoverdækning på 22 m². Ejendommens samlede boligareal bliver efter udvidelsen på 315 m².

Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening. Naturklagenævnet har nu afgjort sagen og har vurderet, at der bør meddeles tilladelse til det ansøgte. Nævnet har derfor stadfæstet landzonetilladelsen med vilkår om, at der fortsat kun er én bolig på ejendommen. Vilkåret skal tinglyses på ejendommen.

Indstilling

Teknik- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller, at

- sagen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 21. juni 2010

Til efterretning.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Pia Karlsen

Paul Rode Andersen

Jens Hedegaard Kristensen

Erik Sørensen